



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 25 czerwca 2013 r.

Poz. 3881

UCHWAŁA NR 173/XXXIV/2013 RADY MIASTA PIECHOWICE

z dnia 31 stycznia 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Piechowice – Południe w Piechowicach

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., 647) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08. marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142, poz.1591 z 2001r. ze zmianami) oraz na podstawie uchwały Nr 21/VI/2011 Rady Miasta Piechowice z dnia 03 marca 2011r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Piechowice – Południe w Piechowicach, po stwierdzeniu że nie naruszone zostały ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice uchwalonego uchwałą Nr 90/XV/99 Rady Miasta Piechowice z dnia 30 listopada 1999 roku ze zmianami), Rada Miasta Piechowice uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Piechowice – Południe w Piechowicach zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w granicach działek: nr 273/33, nr 273/34, nr 273/54, nr 273/55, nr 273/56, nr 273/57, nr 273/58, nr 273/59, nr 273/60, nr 273/62, nr 273/63, nr 273/64, nr 273/65, nr 276/66, nr 273/67, nr 273/68, nr 273/69, nr 273/77, nr 273/78, nr 273/79 położonych przy ulicy Bolesława Prusa.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono w załączniku graficznym, sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000,

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,

§ 2. 1. Plan ustala:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ustalenia w tym zakresie zawiera § 9 i § 11, oraz rysunek planu,

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5,

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – ustalenia w tym zakresie zawiera § 6,

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów - ustalenia w tym zakresie zawiera § 9 oraz rysunek planu,

5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ustalenia w tym zakresie zawiera § 8,

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ustalenia w tym zakresie zawiera § 7,

7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera § 10,

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera § 11 oraz rysunek planu,

9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera § 12.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej,
- 2) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony,
- 3) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- 4) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,

5) tereny wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy

3. W związku z uwarunkowaniami, o których mowa w ust. 2 w planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy,

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Piechowice – Południe w Piechowicach,

2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem literowym i numerem,

3) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, zajmującą minimum 80% jego powierzchni i minimum 80% powierzchni zabudowy zlokalizowanej w granicach tego terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej,

4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może zajmować nie więcej niż 20% powierzchni terenu oraz maksimum 20% powierzchni całkowitej zabudowy zlokalizowanej w granicach tego terenu,

5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania 70% długości zewnętrznej ściany budynku przeznaczenia podstawowego. Przekroczenie obowiązującej linii zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie schodami zewnętrznymi (bez limitu) oraz elementami wystroju elewacji w zakresie maksimum. 1,5 m. Dla zabudowy towarzyszącej obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy,

6) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu zewnętrznej ściany głównej bryły budynków i wiat. Przekroczenie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy jest dopuszczalne na warunkach analogicznych jak w odniesieniu do obowiązującej linii zabudowy,

7) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy budynków i wiat zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki,

8) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach, mierzoną od średniej rzędnej terenu (w odniesieniu do gruntu nie przekształconego robotami ziemnymi) w miejscu usytuowania budynku lub wiaty i odnoszącą się do najwyższej położonej kalenicy dachu,

9) dachu symetrycznym - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz kalenicy biegnącej w osi głównej bryły budynku,

10) wymaganym kierunku głównej kalenicy – należy przez to rozumieć kierunek przebiegu kalenicy dachu przekrywającego główną bryłę budynku przeznaczenia podstawowego. Jeżeli rysunek planu określa 2 kierunki głównej kalenicy oznacza to wymóg dostosowania do jednego z oznaczonych kierunków,

11) głównej bryle budynku – należy przez to rozumieć bryłę budynku bez wykuszy, werand, ganków itp. elementów stanowiącą minimum 70% jego kubatury,

12) terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów pełniących, przeznaczonych bądź mogących pełnić funkcję mieszkaniową o charakterze jednorodzinny w rozumieniu przepisów szczególnych,

13) budynku przeznaczenia podstawowego – należy przez to rozumieć budynek mieszczący funkcje stanowiące przeznaczenie podstawowe terenu,

14) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe, gospodarcze oraz altany ogrodowe,

15) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojące urządzenia reklamowe, nie pełniące równocześnie innych funkcji.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) przeznaczenie terenów - wyrażone na rysunku planu symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) wymagany kierunek głównej kalenicy,
- 6) granica obszaru objętego zmianą planu, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem proekologicznych systemów i instalacji,

2) wprowadza się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodną z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli 1:

Tabela 1

symbol terenu	klasyfikacja akustyczna
MN.1; MN.2	tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej
KD/p-j.1	teren nie podlega ochronie akustycznej

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

4) ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich,

5) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiornika należy podczyścić i zneutralizować w zakresie substancji ropopochodnych i chemicznych, o ile z przepisów szczególnych nie wynika inaczej,

6) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne,

7) ustala się ochronę krajobrazu kulturowego poprzez wymagania w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) obszar objęty planem znajduje się w obrębie historycznego układu urbanistycznego miasta Piechowice

2) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 1 ustala się wymogi w zakresie kształtowania zabudowy określone w par. 9, tabeli 2, rubryce „B”,

3) cały obszar objęty planem położony jest w granicach strefy obserwacji archeologicznej „OW” wyznaczonej w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W strefie tej wymaga się postępowania ustalonego w przepisach odrębnych jak dla terenów, na których znajdują się zabytki archeologiczne.

§ 7. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 500 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20,00 m;

3) parametry określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 80⁰–120⁰.

§ 8. Ustala się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) cały obszar objęty planem położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta Piechowice podlegającego ochronie na podstawie wpisu do wojewódzkiej ewidencji zabytków,

2) cały obszar objęty planem położony jest w granicach strefy obserwacji archeologicznej „OW” wyznaczonej w wojewódzkiej ewidencji zabytków, urbanistycznego miasta Piechowice podlegającego ochronie na podstawie wpisu do wojewódzkiej ewidencji zabytków

3) w związku z uwarunkowaniami, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się wymogi określone w par. 6; par. 9, tabeli 2, rubryce „B” oraz przepisach szczególnych.

§ 9. Wprowadza się ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów o symbolu MN.1 i MN.2, zasad ich zagospodarowania i kształtowania zabudowy zawarte w poniższej tabeli 2:

Tabela 2:

A – PRZEZNACZENIE TERENÓW:
1. Przeznaczenie podstawowe: 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2) tereny zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenia uzupełniające: 1) infrastruktura techniczna, 2) parkingi i drogi wewnętrzne.
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
1. Ustala się typ zabudowy: 1) budynki przeznaczenia podstawowego – wolno stojące, 2) zabudowa towarzysząca – wolno stojąca lub zwarta.
2. Ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania zabudowy: 1) wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,35, 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,15, b) maksimum 0,4, 3) maksymalna wysokość zabudowy – 9,00 m, 4) forma dachów – strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe , 5) kąt nachylenia połaci dachowych: a) w budynkach przeznaczenia podstawowego - 40-50 ⁰ , b) w zabudowie towarzyszącej – minimum 25 ⁰ , 6) wymagania określone w pkt 4 i 5 nie dotyczą lukarn, facjat, zadaszeń stref wejściowych i werand oraz tarasów, 7) wymagany kierunek głównej kalenicy – zgodny z rysunkiem planu, 8) minimalna długość głównej kalenicy w budynku przeznaczenia podstawowego – 3,00 m, 8) minimalna powierzchnia działki budowlanej wydzielanej pod nowo projektowaną zabudowę – 500 m ² .
4. Z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, w obrębie działki budowlanej przeznaczonej pod nowo realizowaną zabudowę dopuszcza się lokalizację: 1) 1 budynku przeznaczenia podstawowego, 2) 2 obiektów zabudowy towarzyszącej.
5. Zabudowa istniejąca nie spełniająca wymogów określonych w ust. 2 pkt 4-5 może być zachowana w obecnej formie a także podlegać przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie kontynuującej istniejące cechy przestrzenne obiektu pod warunkiem dotrzymania wymagań określonych w ust. 2 pkt 1 – 3.
6. Wyklucza się lokalizację zabudowy towarzyszącej – blaszanej.
7. Wyklucza się stosowania syntetycznych okładzin elewacyjnych typu „siding”.
8. Ustala się wymóg przekrycia dachów dachówką, łupkiem lub płytkami włókno – cementowymi w kolorze czerwonym, oliwkowym lub grafitowym.
9. W wykończeniu elewacji należy stosować materiały tradycyjne dla regionu – drewno, tynk, kamień, materiały ceramiczne oraz stonowaną kolorystykę z wykluczeniem barw podstawowych, odblaskowych i intensywnie nasyconych.
10. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
11. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania – 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny i/lub użytkowy. Miejsca do parkowania należy urządzić w obrębie działki budowlanej.
12. Ustalenia ust. 2 pkt 2 i 8 nie dotyczą działek wydzielanych pod objekty infrastruktury technicznej.

§ 10. Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zagospodarowanie związane urządzeniem placów budowy – na czas trwania inwestycji,
- 2) zagospodarowanie związane z lokalizacją tymczasowych obiektów infrastruktury technicznej – do czasu realizacji rozwiązań docelowych.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez ciąg pieszo jezdny oznaczony symbolem KD/p-j.1 oraz:

a) ulicę B. Prusa położoną stycznie do obszaru objętego planem wzdłuż jego południowej granicy,

b) projektowaną ulicę lokalną („KL”) położoną stycznie do obszaru objętego planem wzdłuż jego północnej granicy,

2) dla ciągu pieszo jezdnego oznaczonego symbolem KD/p-j.1 ustala się:

a) przeznaczenie terenu – ciąg pieszo – jezdny,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu oraz granicami geodezyjnymi tj. ok. 8,00 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

c) nawierzchnia jednoprzestrzenna – z wydzielonymi pasami jezdnym i pieszym w strukturze lub kolorystyce,

d) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się zachowanie istniejących w obrębie terenu obiektów infrastruktury technicznej z prawem podejmowania wszelkich działań inwestycyjnych niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania,

2) nowo projektowane obiekty infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane na wszystkich terenach, pod warunkiem podporządkowania ich położenia ustaleniom regulacyjnym planu,

3) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę ustala się z j miejskiej sieci wodociągowej,

4) ścieki sanitarne należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,

5) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub na teren działki,

6) wyposażenie w pozostałe media należy rozwiązać w oparciu o warunki określone przez gestorów sieci,

7) sieci infrastruktury technicznej o charakterze tranzytowym należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek,

8) dopuszcza się instalowanie urządzeń służących pozyskiwaniu energii ze źródeł niekonwencjonalnych za wyjątkiem elektrowni wiatrowych,

9) lokalizacja inwestycji w zakresie łączności publicznej jest dopuszczalna wyłącznie w zakresie infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych,

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0,01%.

Rozdział 3.

PRZEPISY KOŃCOWE:

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piechowice.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Piechowice:

D. Potkański

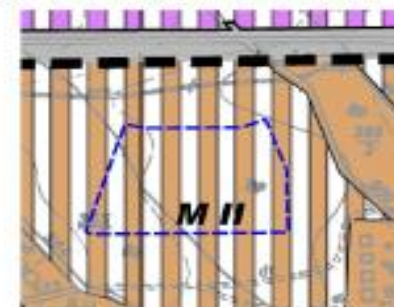
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 173/XXXIV/2013
Rady Miasta Piechowice z dnia 31 stycznia 2013 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ PIECHOWICE - POŁUDNIE W PIECHOWICACH



RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 173/XXXIV/2013
RADY MIASTA PIECHOWICE Z DNIA 31 STYCZNIA 2013



wyjątek z ustaleń stadium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice (Uchwała nr 90/XV/99 Rady Miejskiej w Piechowicach z dnia 20.11.1999r. ze zmianami)
--- granica obszaru objętego zmianą planu

OZNACZENIA:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
KD/p-j	ciąg pieszo - jezdny
—	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
▨	zabudowa istniejąca
▲▲▲	obowiązuje linie zabudowy
△△△	maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
— — —	wymagany kierunek głównej kalenicy
— — — —	granica obszaru objętego zmianą planu
- - - -	ulica lokalna (KL) i dojazdowa (Kd)
- - - -	położone styknie do obszaru objętego zmianą planu

skala 1:1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 173/XXXIV/2013
Rady Miasta Piechowice z dnia 31 stycznia 2013 r.

W związku z uchwaleniem zamiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Piechowice – Południe w Piechowicach po stronie gminy nie występują zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu